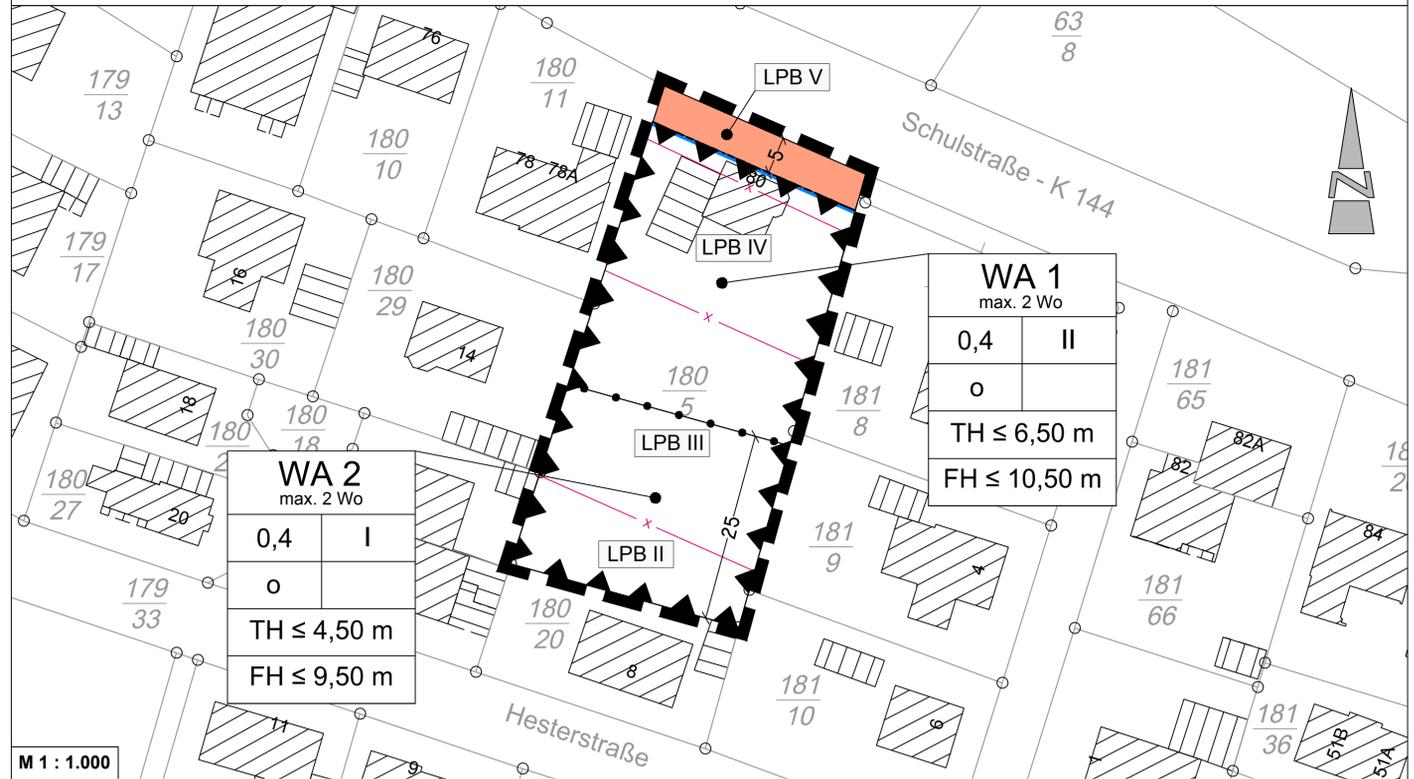


# Gemeinde Rastede

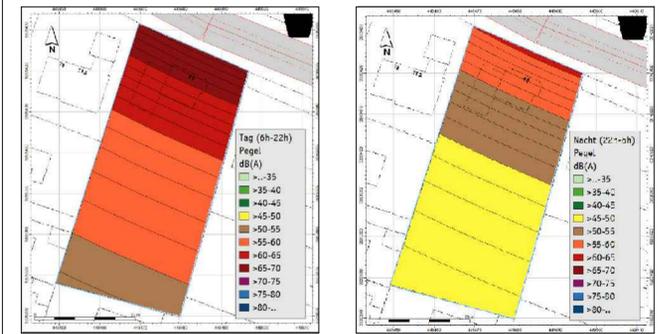
## "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 & WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 140 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO ist gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei Einzelhäusern und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.
- Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Geländeoberkante der zukünftigen Hofzufahrt im Endausbauzustand
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innere der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 1409 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R'w,res) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:  
**Lärmpegelbereich II:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res=30 dB  
Büro Räume u. ähnliches: erf. R'w, res=30 dB  
**Lärmpegelbereich III:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res=35 dB  
Büro Räume u. ähnliches: erf. R'w, res=30 dB  
**Lärmpegelbereich IV:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res=40 dB  
Büro Räume u. ähnliches: erf. R'w, res=35 dB  
**Lärmpegelbereich V:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res=45 dB  
Büro Räume u. ähnliches: erf. R'w, res=50 dB  
Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- Innere der Beurteilungsbereiches von > 55-60 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite zu planen und auszurichten oder durch geeignete Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innere der Beurteilungsbereiches von > 60-70 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie sich auf der geräuschabgewandten Seite befinden und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innere der Beurteilungsbereiches von > 45-50 dB (A) bei Nacht sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmenden Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innere der Beurteilungsbereiches von > 50-65 dB (A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schalldämmenden Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.



### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) anzuwenden.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr.1 und Nr.3 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr.1 und Nr. 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80".
- Innere der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von 20° bis 45° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:  
- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalm, Wintergärten,  
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone,  
- sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie  
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innere der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

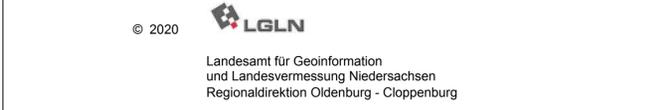
### PRÄAMBEL UND AUFFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede die "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am ..... beschlossen.

Rastede, .....  
Bürgermeister (Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.....; Stand vom .....).

Westerstede, den.....  
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)  
(Unterschrift)

**PLANVERFASSER**  
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ..... (Planverfasser)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Rastede, ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am .....nach Erörterung dem Entwurf der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsbüchlich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ..... Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Rastede hat die "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, ..... Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**  
Die Satzung der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, ..... Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Rastede, ..... Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ..... Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**  
Diese Ausfertigung der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG Anlage 1 zu Vorlage 2020/134

**1. Art der baulichen Nutzung**  
WA allgemeines Wohngebiet  
max. 2 Wo maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II  
FH ≤ 9,50m maximal zulässige Firsthöhe  
TH ≤ 4,50m maximal zulässige Traufhöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
Baugrenze

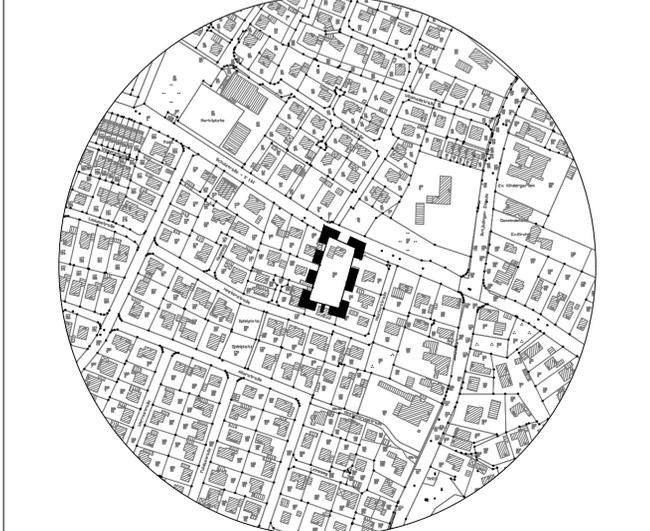
**4. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

## "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 25.05.2020